



Construção Civil e Mercado Imobiliário

José Urbano Duarte
Vice-Presidente de Governo

São Paulo, 02 MAI 2011

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM POBREZA

Estrutura da apresentação

Diagnóstico mercado de crédito imobiliário 2011 (números CAIXA)

Base de apoio para estratégia e ações

Novo modelo de negócios para desligamentos e contratações PF

Estrutura da Apresentação

Diagnóstico mercado de crédito imobiliário 2011 (números CAIXA)

Base de apoio para estratégia e ações

Novo modelo de negócios para desligamentos e contratações PF

Programa Minha Casa Minha Vida I

Contratados

PMCMV				
SM	Município de São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo	Estado de São Paulo	Investimento Total
0 a 3	5.606	14.260	63.180	R\$ 1.639.797.219,00
3 a 6	7.764	22.692	72.791	
6 a 10	8.929	28.937	51.425	
Total	22.299	65.889	187.396	

Contratações 2010 x 2011 - FGTS

PROGRAMA	2010		2011	
	VALOR	QTDE	VALOR	QTDE
Recursos FGTS (Financiamento, Subsídio)	7.332.442	106.247	7.574.987	108.164
I - Recursos Financiamento FGTS	2.566.504	44.071	1.910.759	30.565
I.1 - Carta de Crédito FGTS - Individual	2.150.727	37.495	1.740.675	27.676
I.1.1 - Carta de Crédito FGTS - Individual - Garantia Caução	743	215	820	484
I.1.2 - Carta de Crédito FGTS - Material Construção	74.812	4.541	16.045	851
I.2 - Carta de Crédito FGTS - Associativo	23.359	471	4.705	133
I.2.1 - Carta de Crédito FGTS - Associativo - Garantia Caução	-	-	-	-
I.3 - Apoio à Produção	211.154	568	34.091	617
I.4 - Pró-Cotista	105.708	781	114.423	804
I.I - Recursos Financiamento FGTS	4.765.939	62.176	5.664.228	77.599
I.1.2 - Carta de Crédito FGTS - Individual - Balcão	1.927.381	35.334	2.483.690	40.741
I.2.2 - Carta de Crédito FGTS - Associativo	51.585	982	8.260	185
I.3.1 - Apoio à Produção	2.786.972	25.860	3.170.183	36.352
I.4.1 - PNHR	-	-	2.095	321

Em 2011 estamos fazendo mais negócios com recursos do FGTS do que fizemos no mesmo período de 2010.

Contratações 2010 x 2011 - SBPE

VII - Recursos CAIXA/SBPE	9.404.371	173.768	10.700.499	192.530
Subtotal Recursos CAIXA/SBPE (excluído CONSTRUCARD)	7.928.503	57.300	9.012.642	62.325
VII.1 - Carta de Crédito - Individual - SFI/SBPE	6.294.717	50.418	7.647.679	54.755
VII.2 - Carta de Crédito - Imóvel na Planta - SFI/SBPE	747.080	6.750	906.609	7.486
VII.2.1 - Carta de Crédito - SFI/SBPE - Financiamento Imobiliário - PJ	840.612	128	458.354	84
VII.2.2 - Carta de Crédito - SBPE - Capital de Giro	46.094	4	-	-
VII.3 - CONSTRUCARD	1.475.867	116.468	1.687.857	130.205
SUBTOTAL	9.404.371	173.768	10.700.499	192.530

No SBPE também em 2011 estamos fazendo mais negócios do que fizemos no mesmo período de 2010.

Estrutura da Apresentação

Diagnóstico mercado de crédito imobiliário 2011 (números CAIXA)

Base de apoio para estratégia e ações

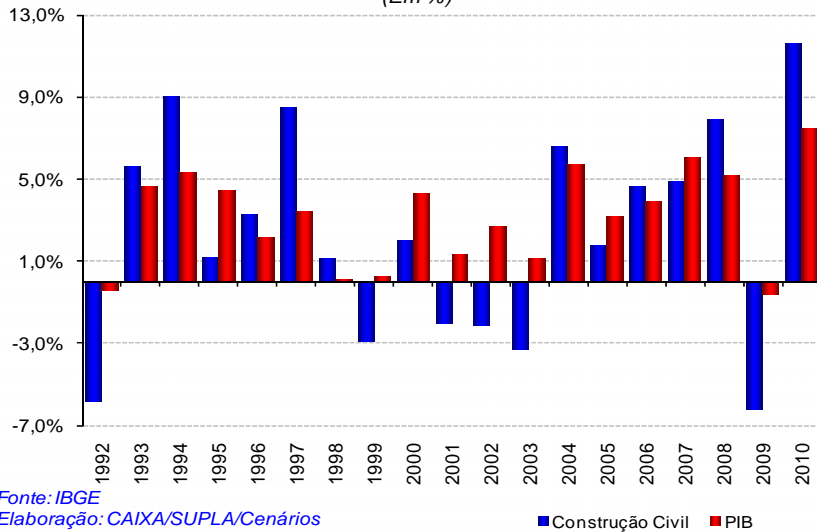
Novo modelo de negócios para desligamentos e contratações PF

O mercado imobiliário brasileiro continua puxando o IBOVESPA



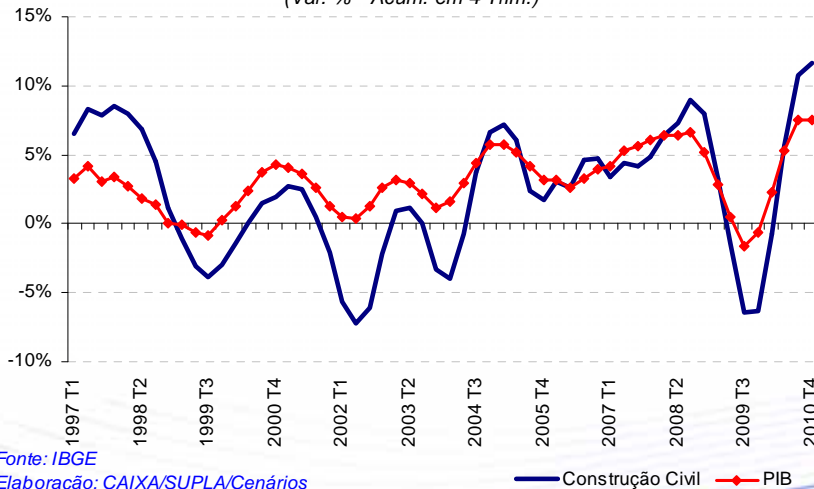
Expansão Real

Taxa de Crescimento Anual
(Em %)



Fonte: IBGE
Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

Taxa de Crescimento
(Var. % - Acum. em 4 Trim.)

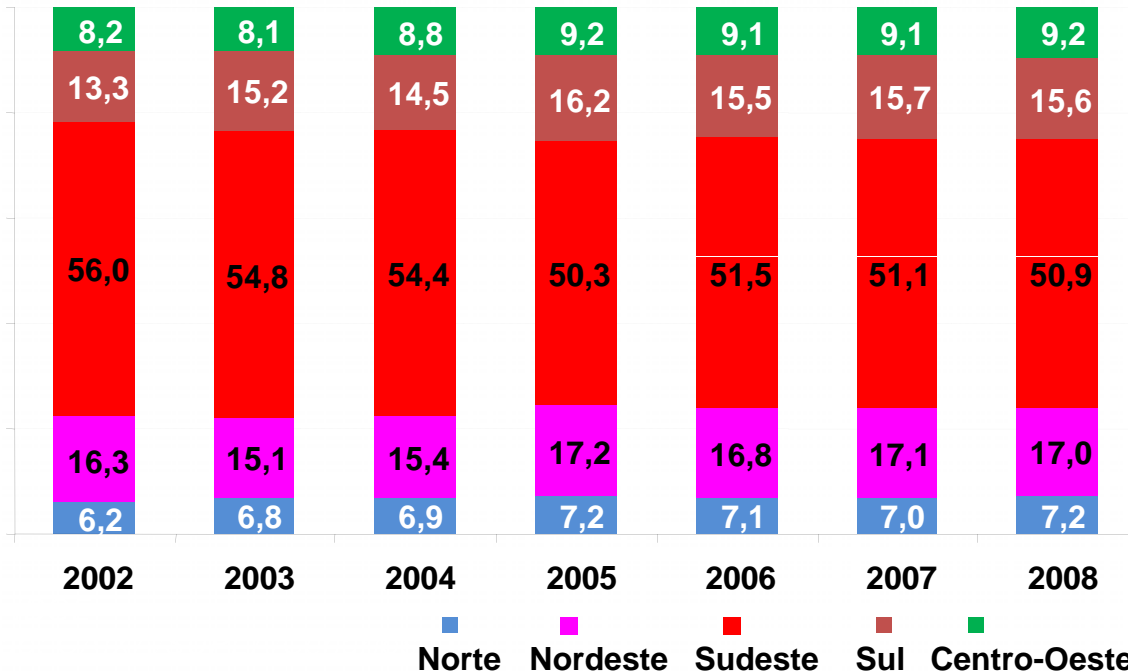


Fonte: IBGE
Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

- Em 2010, o PIB registrou alta de 7,5%
- A construção civil apresentou expansão de 11,6%

PIB Regional da Construção Civil

Participação Regional no PIB da Construção Civil

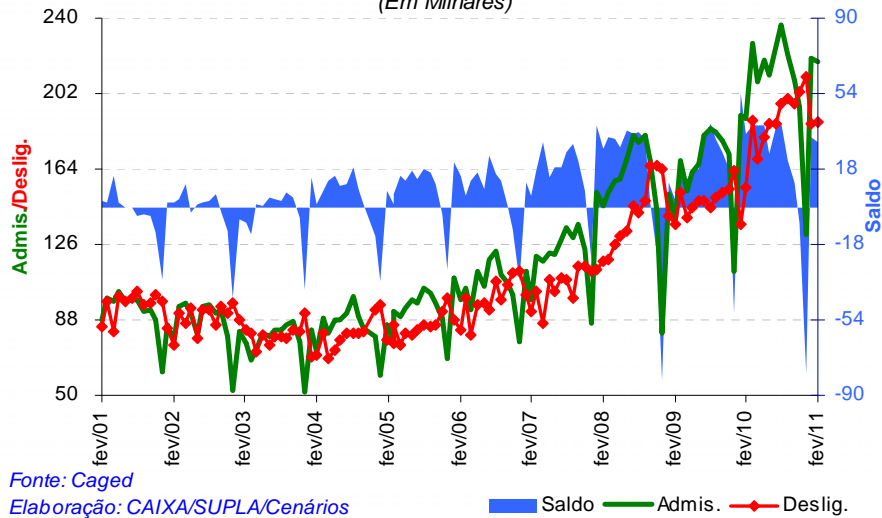


- Está em curso um processo de desconcentração regional gradual da produção da construção civil

Mercado de Trabalho Formal

Mercado de Trabalho Formal da Construção Civil

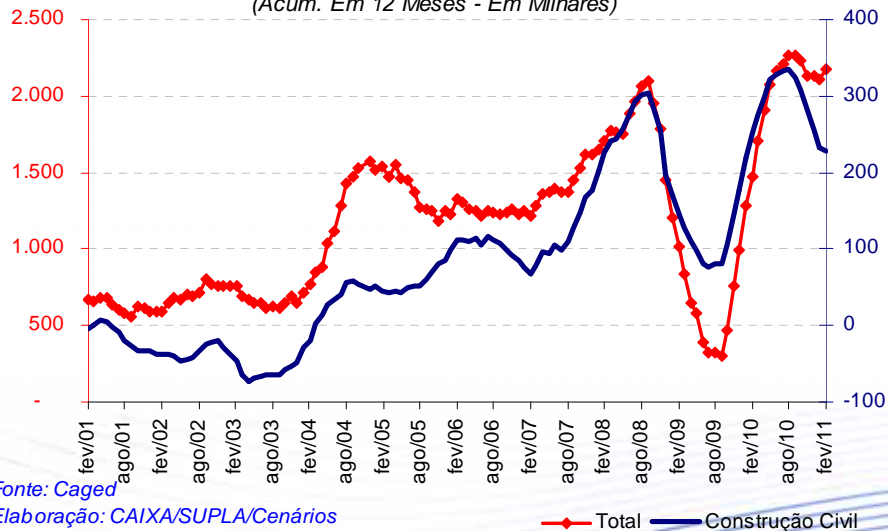
(Em Milhares)



- Mercado de trabalho formal da construção civil mostra tendência de crescimento

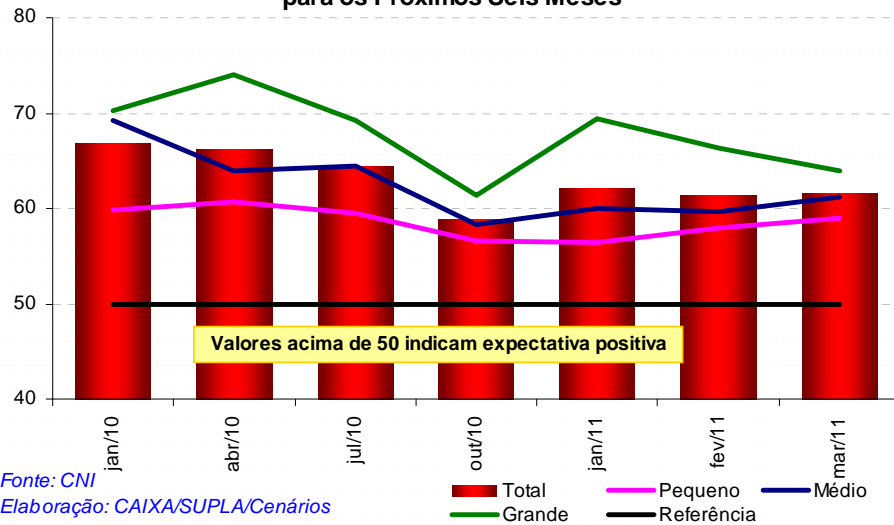
Criação Líquida de Postos de Trabalho Formais

(Acum. Em 12 Meses - Em Milhares)



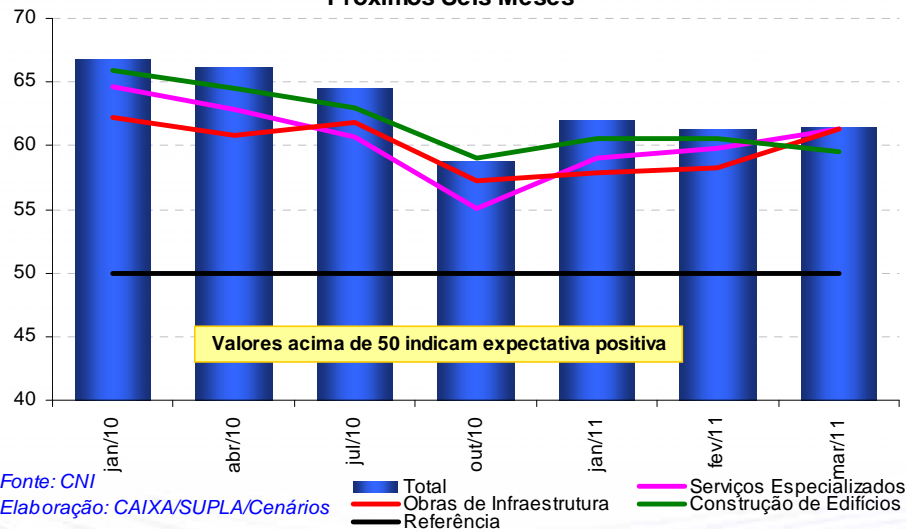
Sondagem Industrial - Expectativas

Expectativa por Porte de Empresa do Número de Empregos para os Próximos Seis Meses



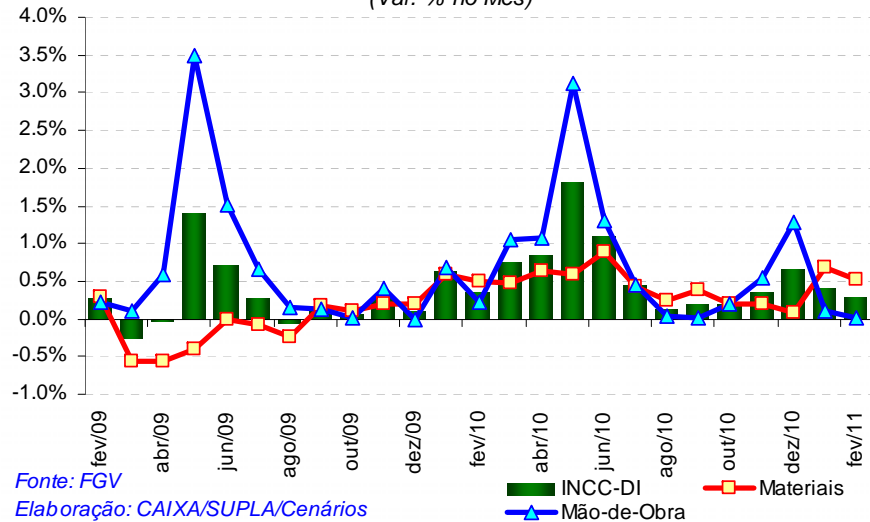
- Expectativas são positivas para contratação futura de empregados

Expectativa por Setor do Número de Empregos para os Próximos Seis Meses



Índices Gerais de Preços

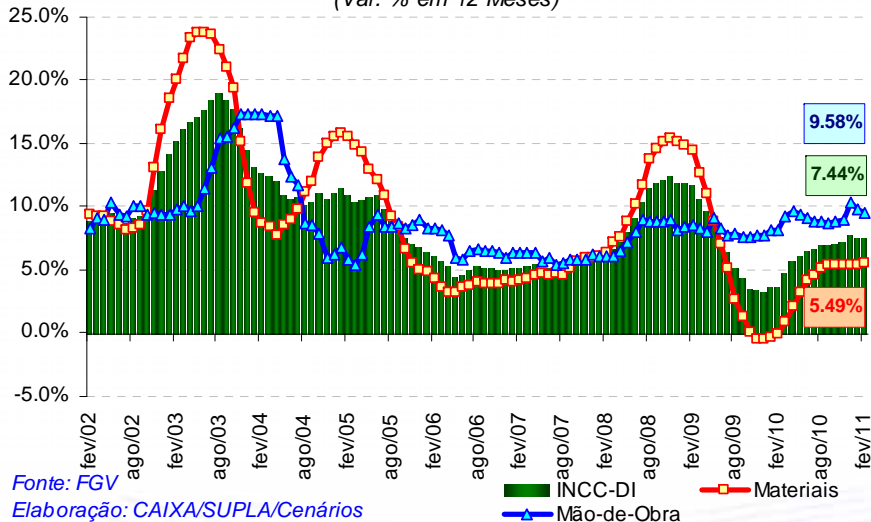
Índices Gerais de Preços
(Var. % no Mês)



Fonte: FGV

Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

Índices Gerais de Preços
(Var. % em 12 Meses)



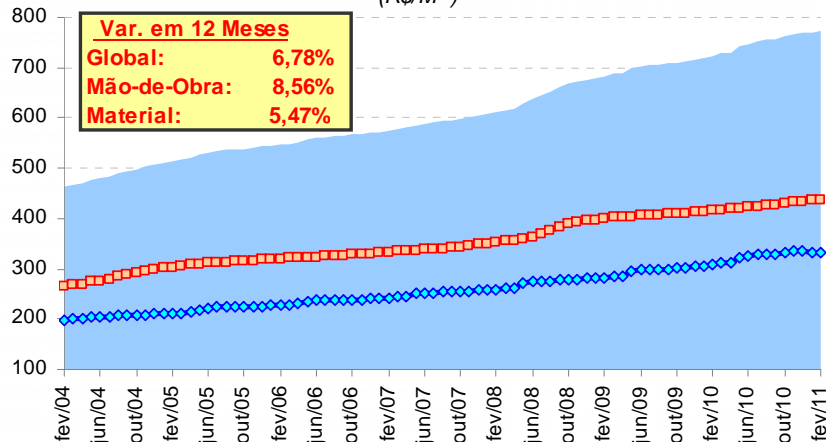
Fonte: FGV

Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

- Mão-de-obra se destaca como um dos principais itens de elevação do custo da construção civil

Custo Médio

Custo Médio - Brasil
(R\$/M²)

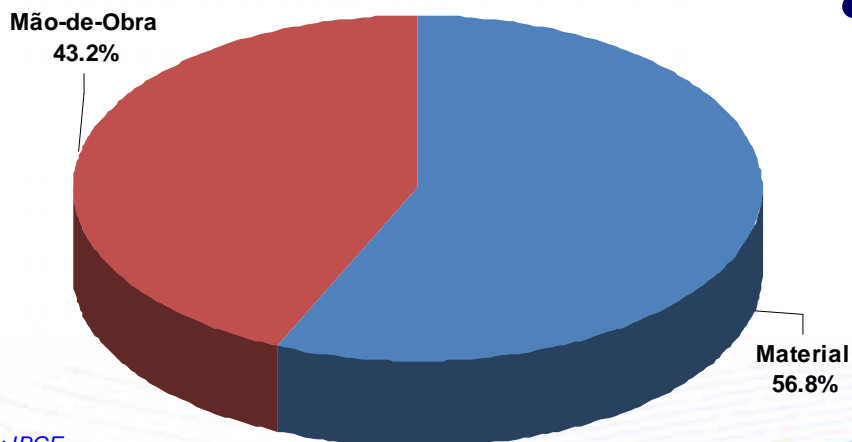


Fonte: IBGE

Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

Global
Mão-de-obra
Material

Composição do Custo Médio - Brasil
(Em %)



Fonte: IBGE

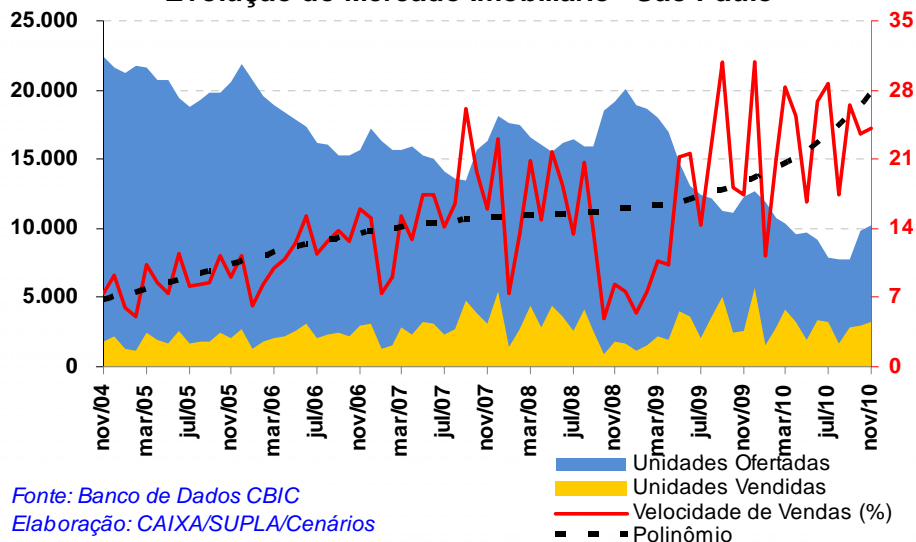
Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

- Mão-de-obra representa cerca de 43,2% do custo médio e acumula alta de 8,56% em doze meses

- Material representa cerca de 56,8% do custo médio e acumula alta de 5,47% em doze meses

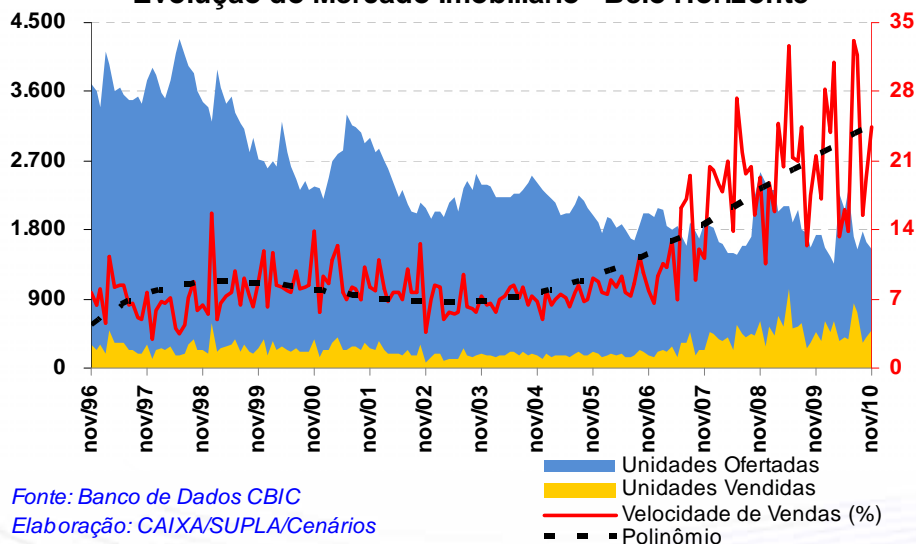
Velocidade de Vendas – (força do financiamento bancário)

Evolução do Mercado Imobiliário - São Paulo



- Número de unidades ofertadas em trajetória de queda

Evolução do Mercado Imobiliário - Belo Horizonte

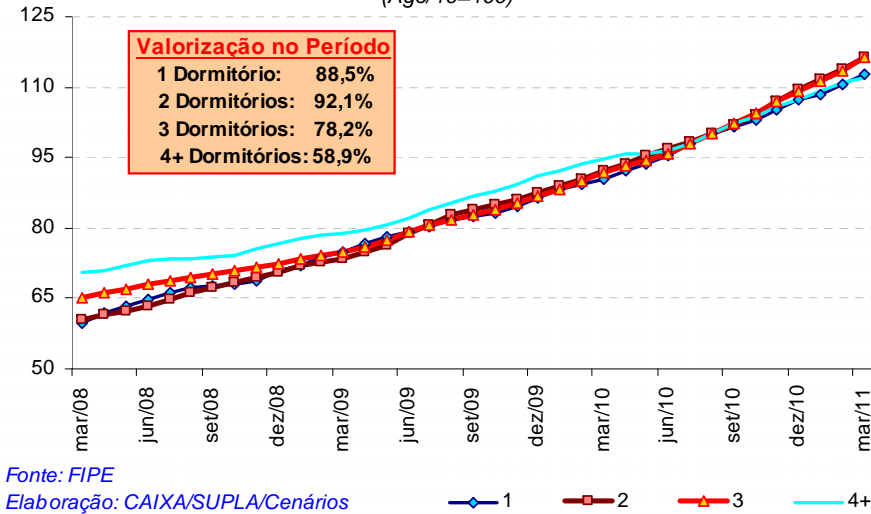


- Velocidade de vendas com tendência de crescimento

Mercado Imobiliário – Preço de Oferta

Índice FipeZap - Preço de Oferta - São Paulo

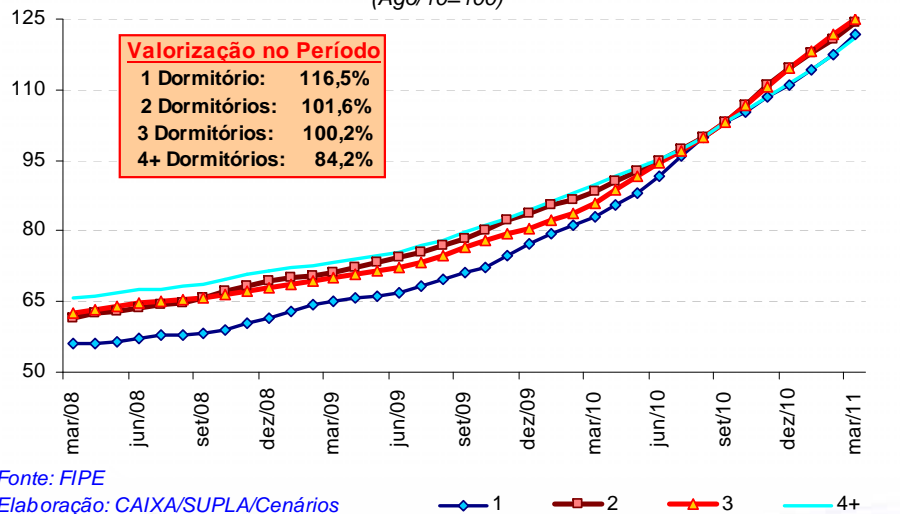
(Ago/10=100)



- Imóveis menores registram maior valorização tanto em SP quanto no RJ

Índice FipeZap - Preço de Oferta - Rio de Janeiro

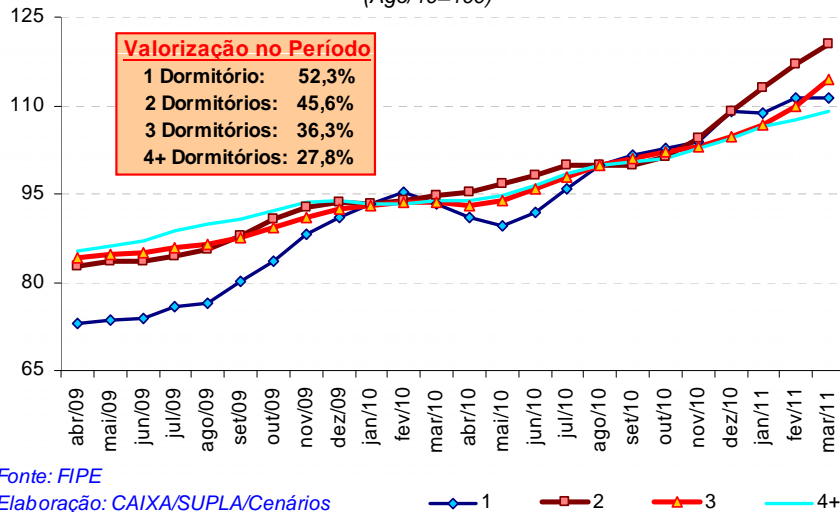
(Ago/10=100)



Mercado Imobiliário – Preço de Oferta

Índice FipeZap - Preço de Oferta - Belo Horizonte

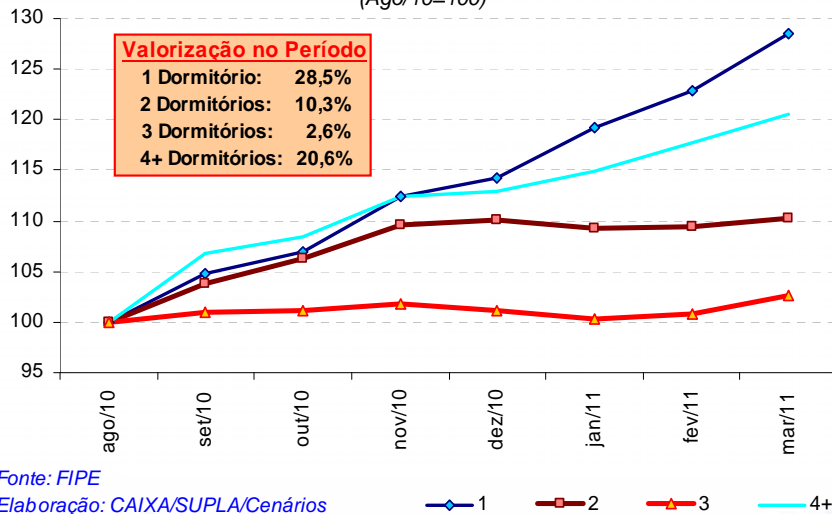
(Ago/10=100)



- BH segue tendência de maior valorização dos imóveis menores

Índice FipeZap - Preço de Oferta - Distrito Federal

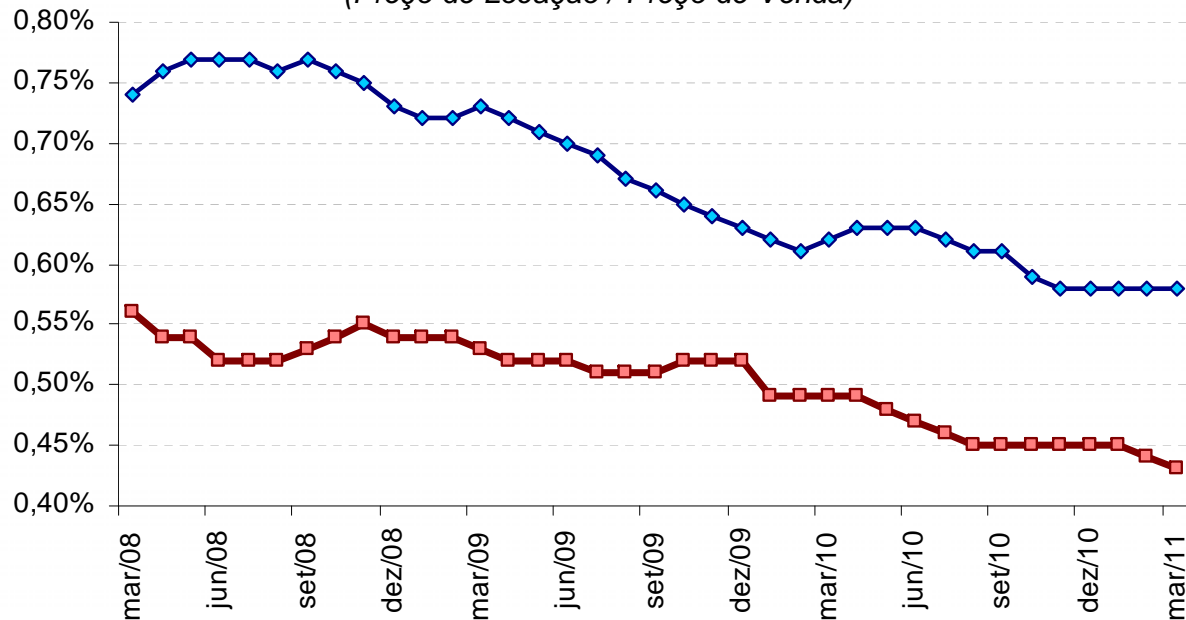
(Ago/10=100)



- No DF, imóveis com quatro ou mais dormitórios apresentam razoável valorização na comparação com os de dois e três dormitórios

Mercado Imobiliário – Taxa de Aluguel

Índice FipeZap - Taxa de Aluguel
(Preço de Locação / Preço de Venda)



- Rentabilidade do aluguel em relação ao preço do imóvel segue em trajetória de queda

Fonte: FIPE

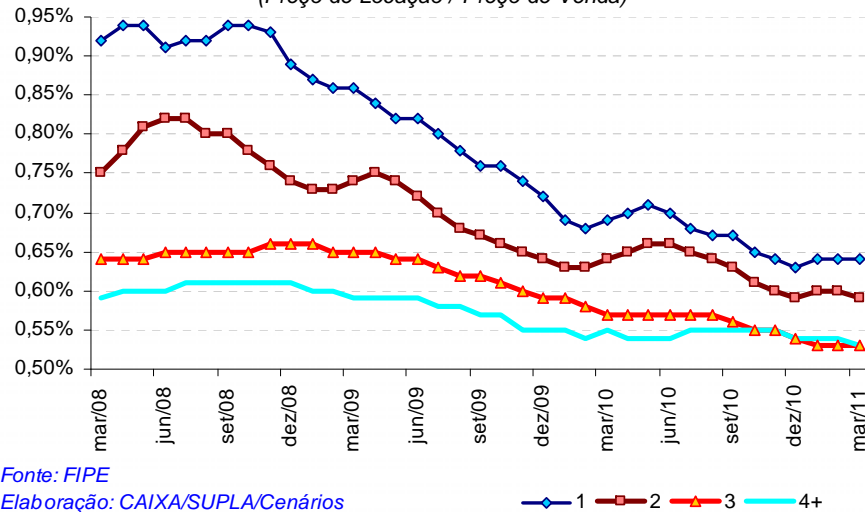
Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

◆ São Paulo

■ Rio de Janeiro

Mercado Imobiliário – Taxa de Aluguel

Índice FipeZap - Taxa de Aluguel - São Paulo
(Preço de Locação / Preço de Venda)



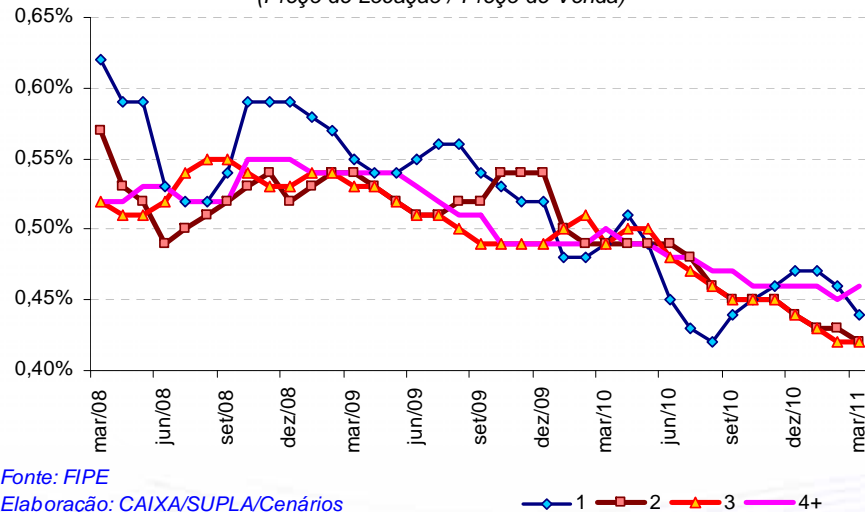
Fonte: FIPE

Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

—◆— 1 —■— 2 —▲— 3 —□— 4+

- Em SP, a redução da rentabilidade do aluguel em relação ao preço do imóvel está mais presente nos imóveis menores

Índice FipeZap - Taxa de Aluguel - Rio de Janeiro
(Preço de Locação / Preço de Venda)



Fonte: FIPE

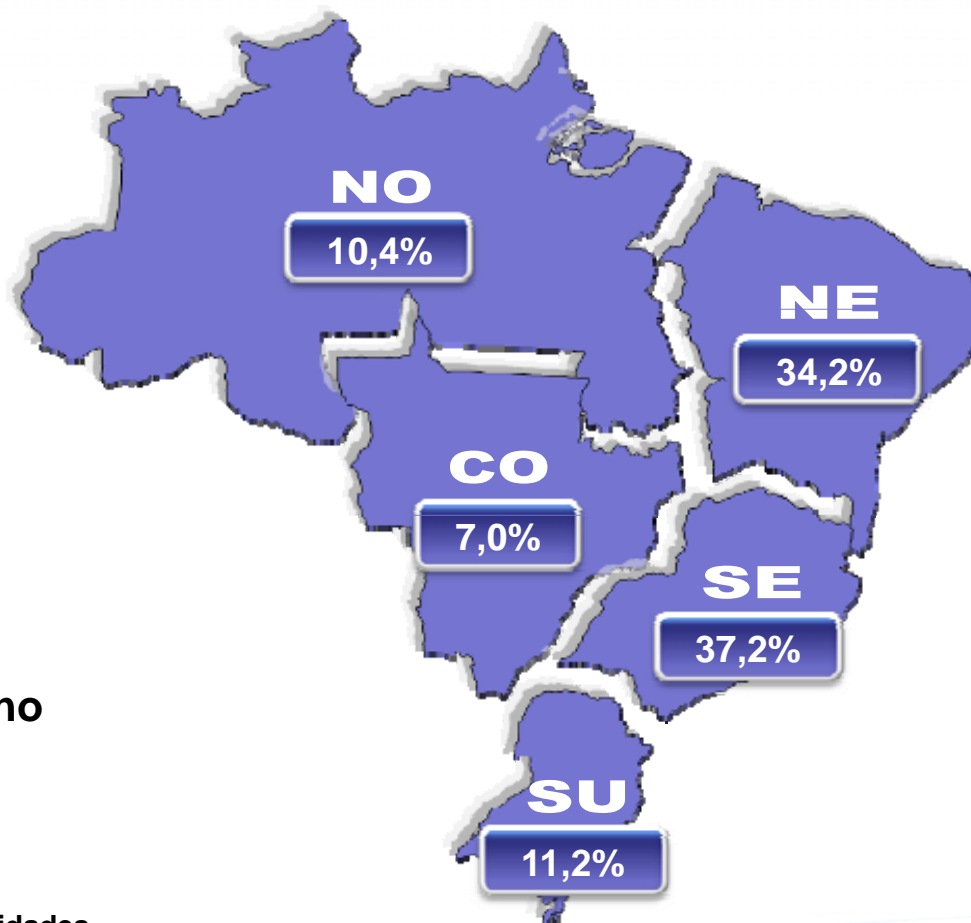
Elaboração: CAIXA/SUPLA/Cenários

—◆— 1 —■— 2 —▲— 3 —□— 4+

- No RJ o comportamento é similar em todos os nichos

Déficit habitacional

DÉFICIT HABITACIONAL DE 5,8 MILHÕES DE UNIDADES
% POR REGIÃO



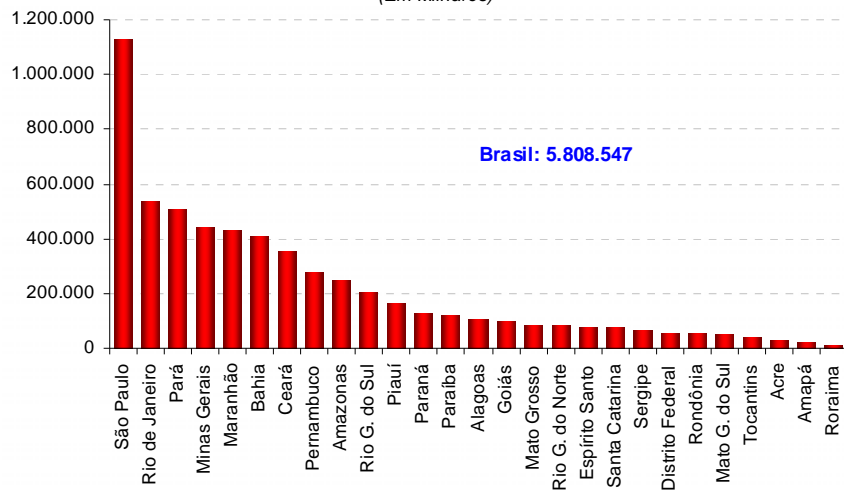
83% Déficit urbano
17% Déficit rural

Fonte: Ministério das Cidades

Déficit Habitacional

Déficit Habitacional de 2009

(Em Milhares)



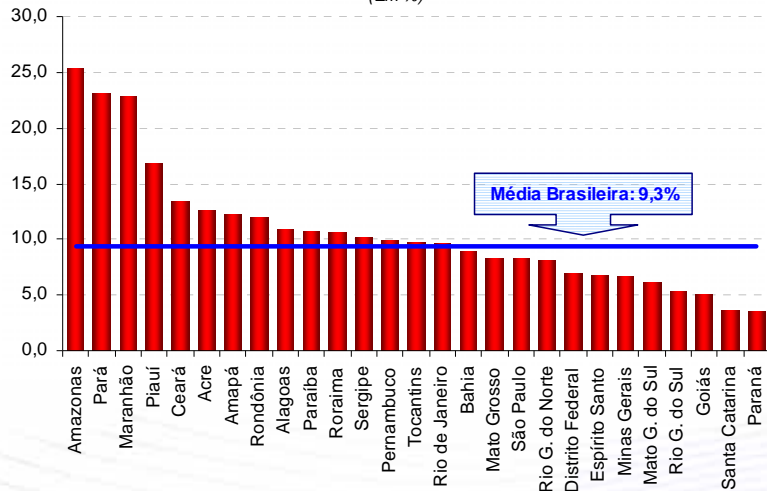
Brasil: 5.808.547

Fonte: PNAD, 2009 (Apud Sinduscon SP)

Elaboração: Caixa/SUPLA/Cenários

Déficit Habitacional de 2009

(Em %)



Média Brasileira: 9,3%

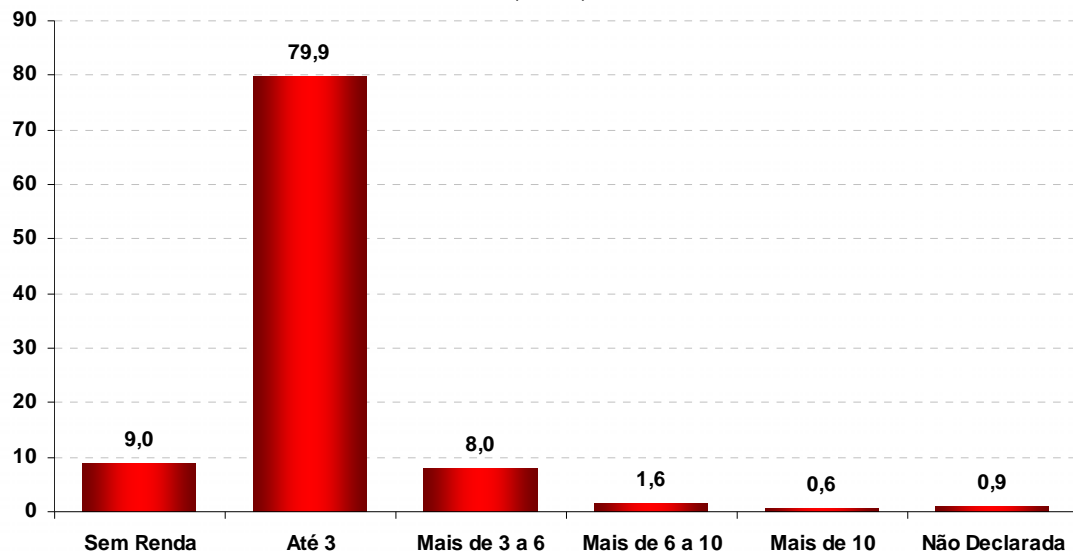
Fonte: PNAD, 2009 (Apud Sinduscon SP)

Elaboração: Caixa/SUPLA/Cenários

- O déficit habitacional no Brasil está estimado em 5,8 milhões de unidades
- Em termos absolutos, o maior déficit é o do estado de São Paulo (1,1 milhão)
- Em termos relativos, os maiores déficits são os do Amazonas (25,4%), Pará (23,1%) e Maranhão (22,7%)

Déficit Habitacional – Por Renda Familiar

Déficit Habitacional Por Classe de Renda Familiar - 2008
(Em %)



Fonte: PNAD, 2008 (Apud Ministério das Cidades)

Elaboração: Caixa/SUPLA/Cenários

Em Salários Mínimos

- 88,9% do déficit ocorre em famílias que não possuem renda ou ganham até três salários mínimos
- 96,9% do déficit está concentrado nas famílias que recebem até seis salários mínimos

PAC 2 - Minha Casa Minha Vida

2 milhões de unidades habitacionais*
60% para famílias com renda de até R\$ 1.395

Renda Familiar em R\$	Nº Unidades Habitacionais	%
Até 1.395	1,2 milhão	60%
De 1.395 até 2.790	600 mil	30%
De 2.790 à 4.900	200 mil	10%

TOTAL – R\$ 71,7 bilhões
OGU – R\$ 62,2 bilhões
FIN – R\$ 9,5 bilhões

Detalhamento está sendo discutido com os setores envolvidos –
Empresários e movimentos sociais

*contratação

PREVISÃO PRELIMINAR DE INVESTIMENTO

	R\$ bilhões
EIXOS	2011-2014
Minha Casa Minha Vida	71,7
Financiamento SBPE	176,0
Urbanização de assentamento precários	30,5
TOTAL	278,2

PROPOSTAS RECEBIDAS NA CAIXA		
FAIXA	ENPREENDIMENTOS	UH
0 a 3 (OGU)	1.396	274.174
0 a 3 (FGTS)	31	4.989
3 a 6 (FGTS)	1.469	219.046
6 a 10 (FGTS)	804	140.049
TOTAL	3.700	638.258

Uma nova abordagem para o negócio crédito imobiliário

Área para gestão completa do negócio habitação de interesse social

- MCMV 0 a 3 SM (FAR)
- MCMV Movimentos Sociais (Entidades e Rural)
- PAR

Algumas premissas estratégicas:

Programa social e bancarização; arrendar x vender (PAR)

Área para gestão completa do negócio habitação de mercado

- FGTS (inclusive MCMV)
- SBPE

Algumas premissas estratégicas:

Simplicidade, agilidade, flexibilidade, integração e efetividade

Estrutura da Apresentação

Diagnóstico mercado de crédito imobiliário 2011 (números CAIXA)

Base de apoio para estratégia e ações

Novo Modelo de Negócios (desligamentos)

Foram implementadas mudanças expressivas na forma de desligamento

0 a 3 SM (FAR)

Os desligamentos 0 a 3 (FAR) tem processo diferenciado e não concorrem com o atendimento direto dos canais de negócios CAIXA.

- Kit composto de 3 documentos pessoais
- Não há venda e sim seleção pelos municípios
- Qualificação automática da base selecionada pelos municípios
- Formalização contratual fora do canal agência

0 A 3 – DESLIGAMENTOS

Empreendimentos com mais de 50%



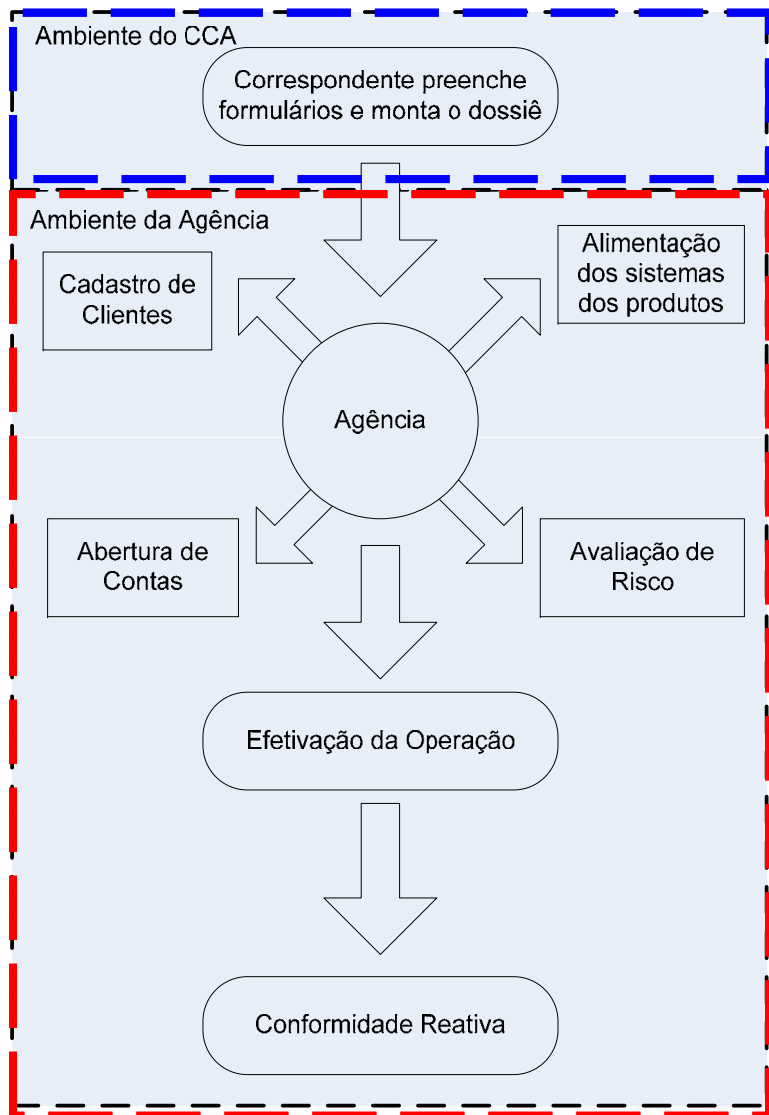
Foram implementadas mudanças expressivas na forma de desligamento

Até 10 SM (FGTS)

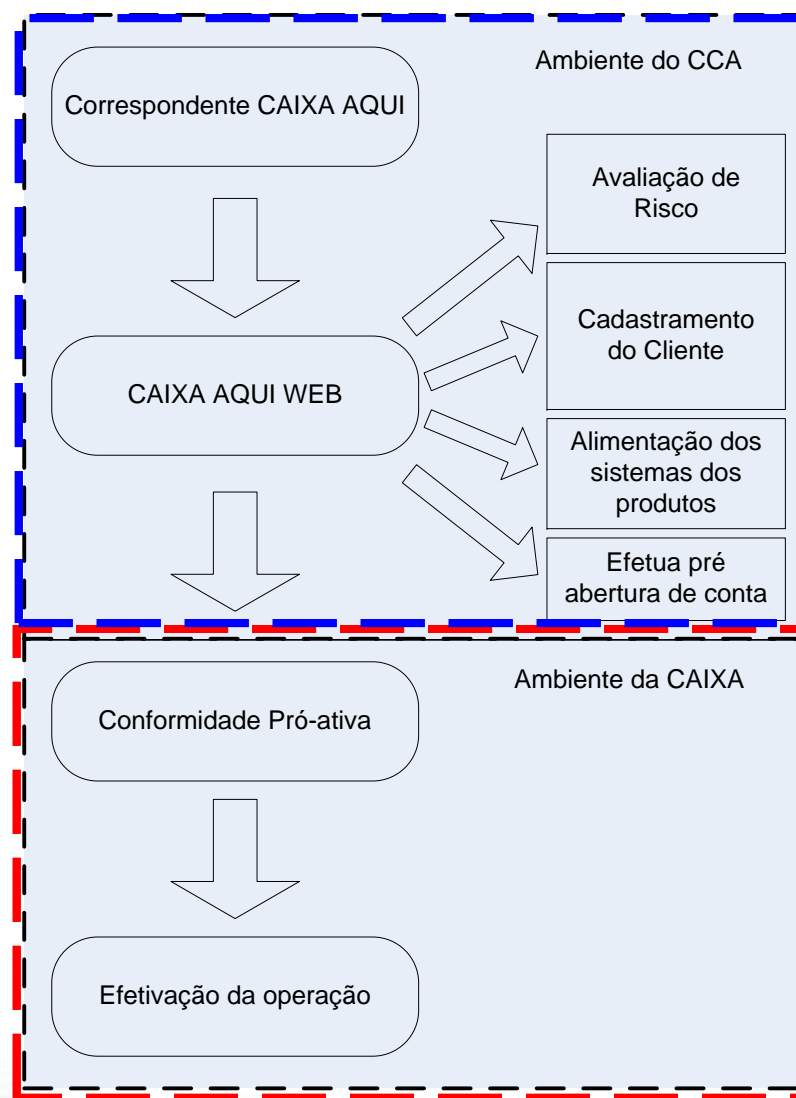
Foi estruturado e implantado um novo modelo de negócios, que está em consolidação, que tem como premissa ampliar a conveniência e agilizar o atendimento dos financiamentos com recursos FGTS e SBPE

Processo de desligamento financiamentos FGTS e SBPE

FLUXO MANUAL (ANTERIOR)



FLUXO ATUAL AUTOMATIZADO



Histórico Implantação

Março 2010

Pré-piloto em Brasília

Abril a Maio 2010

Piloto em São Paulo, Goiania, Mato Grosso, Amazonas, Pelotas e Juiz de Fora

Junho 2010

Expansão do modelo para Superintendências Regionais em SP

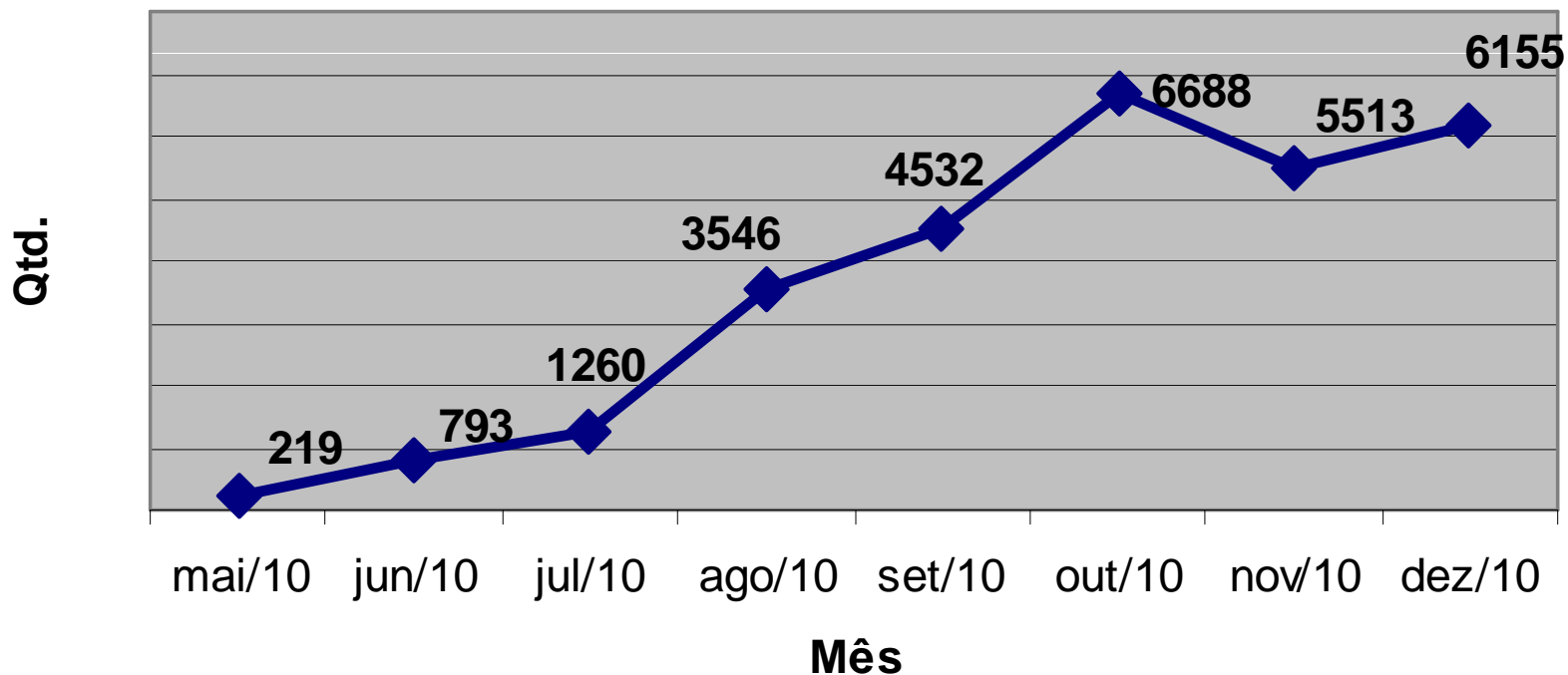
Agosto 2010

Início da Expansão Nacional do modelo

Desempenho Avaliações 2010

28 mil avaliações solicitadas no modelo, sendo 21 mil APROVADAS

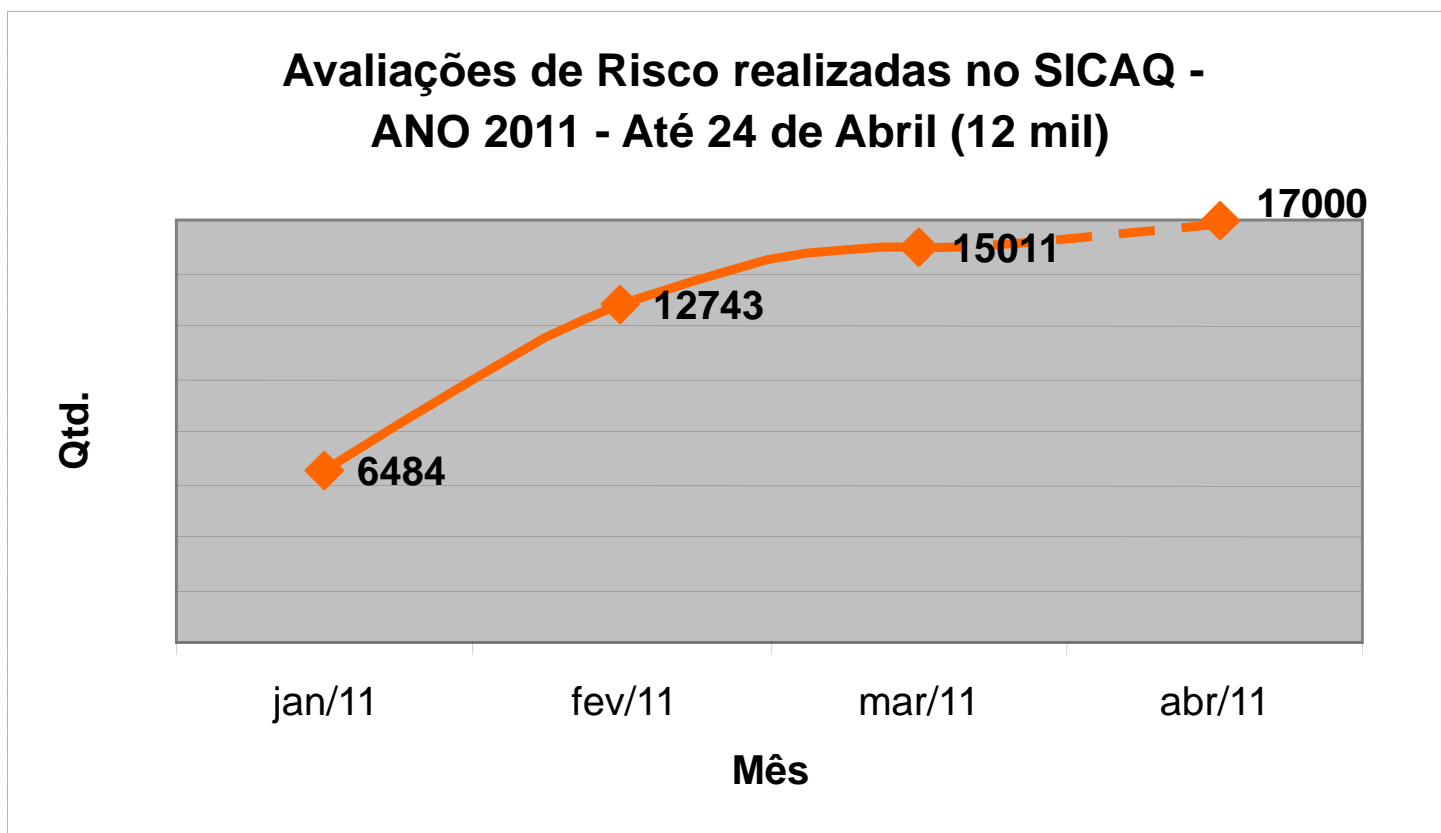
Avaliações de Risco realizadas no SICAQ
Ano 2010



Desempenho Avaliações 2011

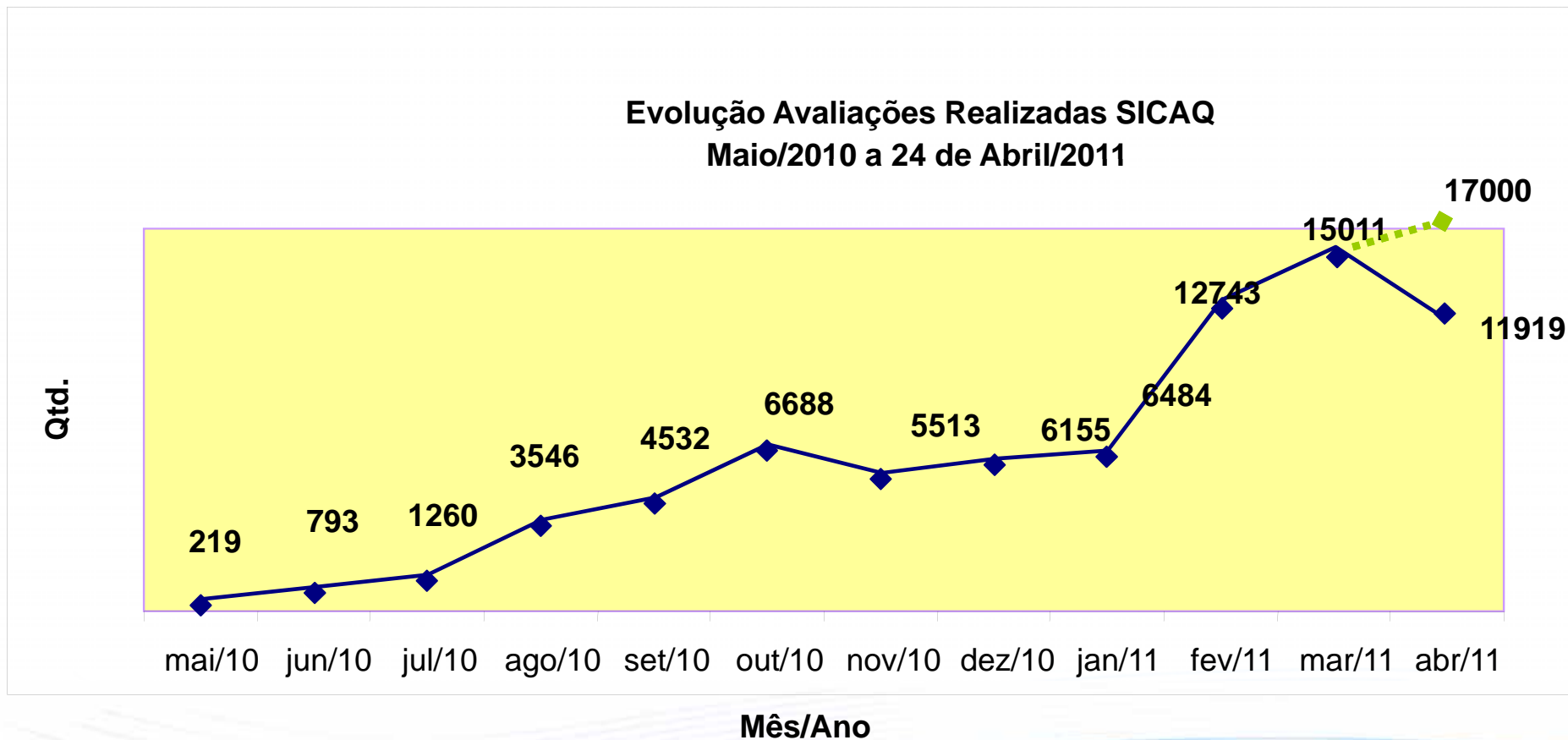
O atendimento no novo canal está se disseminando. Somente nesse ano de 2011 já foram mais de 46 mil avaliações, sendo 31 mil APROVADAS.

A média diária em abril é superior a 1000

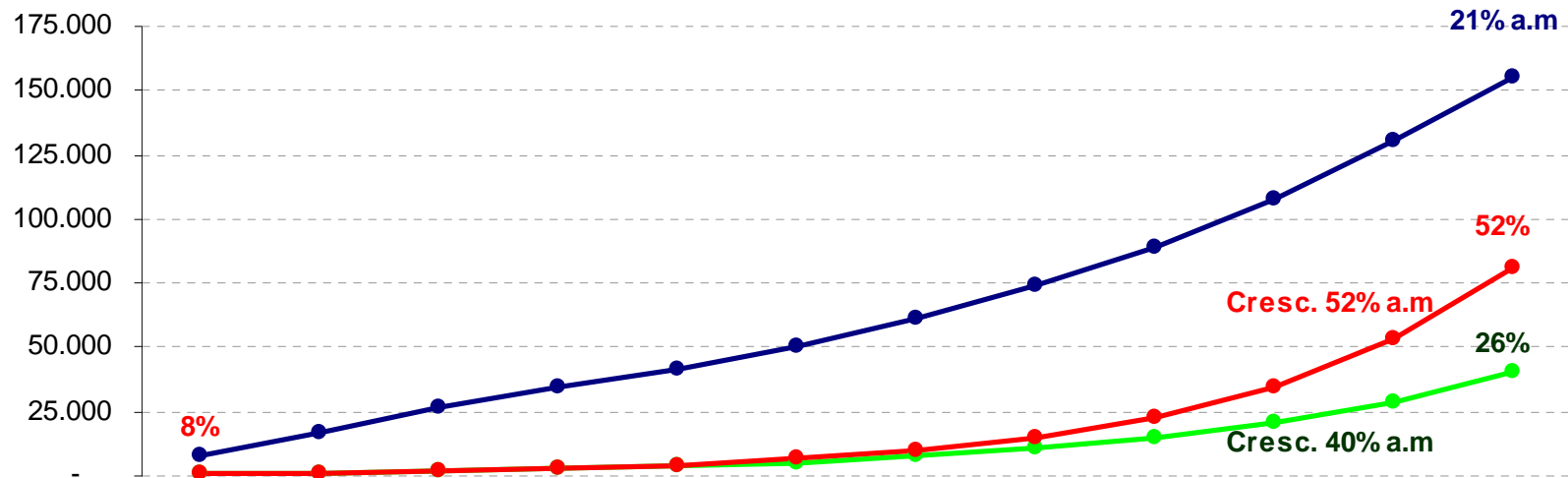


Desempenho Avaliações 2010 e 2011

Desde o início do modelo foram solicitadas aproximadamente 74 mil avaliações, sendo mais 50 mil APROVADAS.



2011 – Financiamento à Produção e desligamentos



	jan/11	fev/11	mar/11	abr/11	mai/11	jun/11	jul/11	ago/11	set/11	out/11	nov/11	dez/11
● Total	7.971	16.973	26.760	34.689	41.627	50.368	60.946	73.744	89.231	107.969	130.643	155.000
● CCA	682	1.430	2.269	2.840	3.834	5.368	7.515	10.520	14.729	20.620	28.868	40.416
● CCA Ideal	682	1.430	2.269	2.840	4.317	6.562	9.974	15.160	23.043	35.025	53.238	80.922

- **Desligamento em 2011: 155.000 UH (75.000 UH MCMV II e 80.000 UH MCMVI)**
- **Desligamento CCA: - hoje: 8%**
- ao final de 2011: 26% (crescimento inercial)
- **A meta ao final de 2011: desligar 52% (crescer 51% a.m em média)**

Correspondentes cadastrados no Modelo

**Dentre a rede de 7.600 Correspondentes Imobiliários
hoje 861 desses parceiros estão cadastrados no modelo
automatizado e menos de 100 operando com regularidade.**

**Estamos acelerando o processo de capacitação de multiplicadores
internos e agregando novas possibilidades de negócios (alocação)
para consolidar o modelo, ampliando a quantidade de parceiros
ativos.**

Gestão do Canal Correspondente

O correspondente é um canal CAIXA:

- local onde os processos de desligamentos são entregues
- “salas de guerra” são apoio ao CCA
- metas quantitativas e qualitativas
- relatórios de desempenho
- reconhecimento e valorização em função da performance
- modelo de capacitação continuada

Inovações desenvolvidas novo modelo

Disponibilização aos parceiros de sistemas na Web para realizar de forma on-line:

- ✓ **Pesquisa Cadastral**
- ✓ **Cadastro de Clientes**
- ✓ **Avaliação de Risco**
- ✓ **Contratação de Cartão de Crédito**
- ✓ **Geração de Minuta Contratual**
- ✓ **Ampliação da validade das avaliações**

Melhorias recém implementadas

- ✓ Liberação para as agências aproveitarem os dados já trabalhados pelo CCA no SICAQ, no caso de problemas no Portal da Habitação, evitando retrabalho e agilizando as contratações já iniciadas
- ✓ Possibilidade de finalização manual de propostas no caso de problemas na finalização automática.
- ✓ Flexibilidade para alterações de campos para edição após serem gravados
- ✓ Possibilidade de cadastramento, via CCA, de cliente sem renda formal
- ✓ Possibilidade de enviar “infinitas” vezes pedido de avaliação para o mesmo CPF, desde que não haja alteração de dados de renda e patrimônio
- ✓ Ajustes nas telas e mensagens do sistema (SICAQ) para facilitar e orientar a navegação pelo usuário

Melhorias em desenvolvimento

- ✓ Implementação de formulário para abertura de conta e cheque especial no atendimento realizado pelo Correspondente
- ✓ Apresentação na tela de resultado das avaliações do SICAQ dos motivos de erros na validação da avaliação, eliminando consultas às agências e possibilitando correções tempestivas pelo próprio Correspondente
- ✓ Revisão geral das telas e das regras do sistema para eliminar possíveis erros futuros nas interfaces
- ✓ Inclusão das operações de “alocação de recursos” no portfólio CCA

Correspondentes cadastrados no Modelo

Desligamos em 2010 número similar ao que prevemos desligar em 2011;

Temos capacidade operacional para fazer melhor ainda em 2011 com a consolidação do novo canal.

OBRIGADO!

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO E PAÍS SEM POBREZA